Die Gemeinde NEUFAHRN

Landkreis Freising, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I Seite 21) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs-oder Baulinienpläne.

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1 a Das Bauland wird nach § 9 Bundesbaugesetz und § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3 a Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 0.6 als maximale Geschoßflächenzahl festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze

4 a Für Garagen wird festgesetzt: Traufhöhe max. 3.00 m über Oberkante Erschließungsstraße.
Dachform: Satteldach, Dachneigung 42 - 45°.
Hs.Nr. 1-17 (ohne 15) das Dach der Garage geht über in das Dach des Wohnhauses.
Hs.Nr. 15 und 19-26 Dachform Satteldach, Dachneigung 25° - 35°.
Hs.Nr. 18 Pultdach, Dachneigung 25 - 30°.

4 b Doppelgaragen (DGa.) müssen mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

4 c Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5. Einfriedungen

5 a Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nur Holzlatten -(Hanichel)- Zäune zugelassen.

5 b Für Holzlattenzäune wird festgesetzt: Höhe max. 1.00 m über Oberkante Erschließungsstraße (Mitte). Säulen müssen überdeckt sein und sind min. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes. Sockelhöhe max. 0.20 m über Gehweg.

5 c Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen.

5 d Sichtschutzmatten sind unzulässig.

6. Äußere Gestaltung

6 a Kniestöcke werden bis zu einer Höhe von 1.35 m gartenseitig und 0.50 m straßenseitig, gemessen von OK Decke bis OK Dachdeckungan der Außenseite der Außenwand, für die Häuser Nr. 1- 18 zugelassen.
Für die Häuser 19 - 26 gilt: Kniestock max. 0.30 m auf beiden Seiten, wenn nicht der den Häusern 1 - 18 zugrundegelegte Haustyp Verwendung findet.

6 b Dachgauben sind wie folgt zulässig:

Hauptbau:	Gartenseitig 1 Dachgaube als Schleppgaube,
Hs.1 - 26	Fenster Stockaußenmaß b/h max. = 100/100,
	straßenseitig 1 Dachgaube als Schleppgaube,
	Fenster Stockaußenmaß b/h max. = 100/100.
Nebenbau:	Straßenseitig 1 Dachgaube als Schleppgaube,
Hs.1 - 20	Fenster Stockaußenmaß b/h max. = 100/100.

6 c Dachüberstände: Traufseitig max. 1.65 m gartenseitig, 0.80 m straßenseitig, giebelseitig max. 0.20 m.

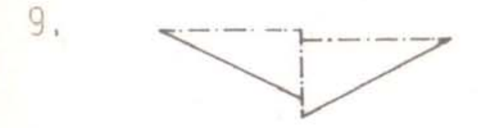
6 d Die Außenwände sind zu verputzen. Putzart "Münchner Rauhputz" (Spritzwurf) oder "Altdeutscher Putz" (Kellenputz). Sogenannte "Strukturputze" mit unruhigen Oberflächen sind nicht zulässig.
Die Wandflächen sind in zurückhaltend getönten Farben zu streichen. Die farbliche Hervorhebung von Loggien, Balkonen o.Ä. ist unzulässig.
Außenwandverkleidungen sind nur mit Holz zulässig.
Vordächer über Hauseingängen etc. sind nur in Form eines geneigten, ziegelgedeckten Holzvordaches zugelassen.

6 e Dachdeckung: Ziegel-oder Betonpfannendeckung, Farbe naturrot.

6 f Garagen sind in Gestaltung und Eindeckung entsprechend den Wohnhäusern zu errichten.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

8. Auf den Baugrundstücken sind min. so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt (also z.B. 4 Bäume auf einem Grundstück vom 715 qm). Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
Der beigegebene Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9. 

Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 1.00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

10. ▬ ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

z.B. 5.5 — Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Profilangabe.

Ga. St. — Flächen für Garagen, Stellplätze.

⟷ Einzuhaltende Firstrichtung

z.B. - 7.5 - — Maßangabe in Metern



Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: Kinderspielplatz.

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation

11. (I) zwingend 1 Vollgeschoß

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 43 - 50°
Wandhöhe: max. 3.75 m über Oberkante Erschließungsstraße.

(II) zwingend: 2 Vollgeschoße

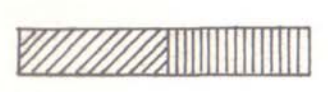
Dachform: Satteldach
Dachneigung: HsNr. 1-18: 43 - 45°
HsNr. 19-26: 30 - 35°,
wenn nicht der den Häusern 1-18 zugrundegelegte Haustyp Verwendung findet.

Wandhöhe: Max. 8 m über Oberkante Erschließungsstraße.

B) <u>Hinweise</u>

Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 257 — Bestehende Flurstücksnummer



Bestehendes Wohngebäude, best.Nebengeb.

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

Die mit (E) gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zur Widmung als Eigentümerwege im Sinne des Art. 53 c Bayer. Straßen-und Wegegesetz vorgesehen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit ohne Zwischenlösung an die zentrale Wasserversorgungsanlage an die gemeindliche Kanalisation, an das Stromversorgungs-und Fernsprechnetz anzuschließen.

Die Bauvorhaben sind konstruktiv und höhenmäßig gegen DIE hohen Grundwasserstände abzusichern.

FÜR ALLE NOCH NICHT BESTEHENDEN GEBÄUDE IST EINE GEMEINSCHAFTSANTENNE VORZUSEHEN.

VORSORGLICH WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DAß DAS PLANGEBIET BEI EINER MÖGLICHEN ERRICHTUNG DES GEPLANTEN VERKEHRSFLUGHAFENS MÜNCHEN II IM BEREICH CA DER LÄRMSCHUTZZONE C LIEGT. IM BEREICH CA IST VON EINEM DURCH DEN FLUGLÄRM HERVORGERUFENEN AQUIVALENTEN DAUERSCHALLPEGEL AUSZUGEHEN, DER ZWISCHEN 65 UND 62 DB(A) LIEGT. IM BAUVOLLZUG WERDEN VERMUTLICH DIE FÜR DIESE LÄRMSCHUTZZONE ERFORDERLICHEN BAUSCHALLDÄMMAßE AUSGEWIESEN WERDEN MÜSSEN.

NEUFAHRN, DEN 26.8.1980

1. BÜRGERMEISTER

C) VERMERKE

1. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 2 A ABS. 6 BBAUG VOM 12.5.1980 BIS 12.6.1980 IN DER GEMEINDEKANZLEI NEUFAHRN ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

NEUFAHRN, DEN 26.8.1980

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

2. DIE GEMEINDE NEUFAHRN HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATES VOM 14.7.1980 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NEUFAHRN, DEN 26.8.1980

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

3. DIE REGIERUNG VON OBERBAYERN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHEID VOM 23.03.81 NR. .... GEMÄß § 11 BBAUG GENEHMIGT.

MÜNCHEN, DEN ....

(SIEGEL)

I.A.

4. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AM 9.4.1981 ORTSÜBLICH DURCH VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT DES LANDRATSAMTS FREISING UND DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN BEKANNTGEGEBEN. DER PLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG UND GRÜNORDNUNGSPLAN LIEGT AB VERÖFFENTLICHUNG DIESER GENEHMIGUNG IM RATHAUS DER GEMEINDE NEUFAHRN, ZIMMER 34, WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH AUS UND KANN DORT EINGESEHEN WERDEN.

NEUFAHRN, DEN 13.4.1981

SIEGEL

1. BÜRGERMEISTER